Santa Eulalia: Hier stehen die teuersten Neubauten der Baleareninsel. Foto Mauritius

# Eine Insel zwischen Hippie-Flair und Luxus

Ibizas Anziehungskraft ist ungebrochen. Die Insel ist lässiger und internationaler als die große Schwester Mallorca. Das hat seinen Preis. *Von Clementine Kügler*

Fußballstar Lionel Messi besitzt ein Anwesen auf Ibiza, das für Schlagzeilen sorgt, weil für Teile der 14-Millionen-Villa wohl die erforderlichen Genehmigungen fehlen. Der Schweizer Erfolgsautor Martin Suter hat ebenfalls eine Finca und beschreibt in seinem Roman „Allmen und der Koi“ (2019) den Anflug auf eine Insel im Mittelmeer. „Sizilien? Malta? Mallorca? Ibiza?“, rätselt der Protagonist. Erst als er die „von gelben Sandstränden gesäumten Klippen, von weißen Kuben gescheckt“, erblickt, weiß er, dass er auf Ibiza landet.

Ein bisschen anachronistisch mutet das an. Die heutigen Luxusvillen zeichnen sich nicht mehr gemäß dem sinnlichen Inselstil durch kleine und große Kuben aus, sondern kommen als moderne Bauten mit messerscharfen Neunzig-Grad-Winkeln und riesigen Glasfronten daher, die atemberaubende Blicke auf Infinitypools und das blaue Meer bieten.

Ob hypermodern oder ursprünglich – der Immobilienmarkt auf Ibiza setzt Rekorde. „Da Ibiza kleiner ist als Mallorca, fällt das Angebot entsprechend geringer aus, die Nachfrage aber ist riesig“, erläutert Ulrike Sköries von der Immobilienagentur Las Anclas. Sie kennt den Markt seit 25 Jahren. „Ein Haus auf Ibiza ist eine gewinnbringende Wertanlage“, wirbt die Maklerin für ihren Standort. Nach Pandemie und Inflation kennen nationale und internationale Käufer kein Halten mehr.

Die Preise sind auch nach den Boomjahren 2021 und 2022 stabil hoch geblieben, pflichtet Florian Fischer bei, seit 23 Jahren auf Ibiza und verantwortlich für Engel & Völkers auf den Pityusen. Beide Immobilienvermittler haben sich auf internationale Klienten im Luxussektor spezialisiert. Im Gegensatz zu Mallorca sei Ibiza internationaler und individualistischer, beschreiben sie den Unterschied. Die Käufer wollen große Anwesen. Wohnungen zum Überwintern, wie sie auf der großen Nachbarinsel begehrt sind, locken nicht. Dazu ist es auf Ibiza im Winter zu ruhig.

Viele Spanier vom Festland, vor allem aus den großen Städten Madrid und Barcelona, suchen auf Ibiza einen Zweitwohnsitz. Es folgen Italiener und Briten. Die Deutschen waren lange zurückhaltender, doch seit dem Sommer steigt die Nachfrage. Am meisten fällt vielleicht das große Interesse der Niederländer ins Auge. Für sie ist Ibiza, was Mallorca jahrzehntelang für die Deutschen bedeutet hat. „Der Run ist enorm“, sagt Makler Fischer. Ibiza liegt im Trend, und das hat seinen Preis.

Die höchsten Mieten ganz Spaniens und die teuersten Villen der Balearen finden sich auf der südlichsten und kleinsten Balearen-Insel Formentera, gefolgt von Ibiza. Fast 10.000 Euro je Quadratmeter zahlen Käufer auf Formentera; auf Ibiza liegt laut Immobilienportal pisos.com die Gemeinde Santa Eulària bei Neubauten mit 8000 Euro an der Spitze. Das sind fast 40 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die Plattform Fotocasa veröffentlicht den Wert für Bestandsimmobilien auf den Balearen. Der lag im November bei 4553 Euro je Quadratmeter und damit gut 19 Prozent höher als im Vergleichsmonat 2023 und 200 Euro über den Preisen in Spaniens Hauptstadt Madrid. Im Gegensatz zum Festland und zu Mallorca, sagt Vermittlerin Sköries, habe Ibiza bisher jeder Immobilienkrise getrotzt, und die Preise für Häuser, die für internationale Kunden von Interesse waren, seien nicht gefallen.

Doch es gibt eine andere Seite des Booms. Auf der kleinen Schwester Mallorcas versammelten sich im Sommer 2024 zum ersten Mal Demonstranten, um gegen den Preisaufschwung zu protestieren. Denn für die Ibizencos hat die Entwicklung fatale Folgen. Sie müssen mehr als die Hälfte der Einkünfte fürs Wohnen aufwenden und dürfen sich glücklich schätzen, wenn sie überhaupt eine Wohnung fänden. Sie haben wie die vielen Wahlinsulaner kaum eine Chance, mitzuhalten und die hohen Preise zu zahlen. Neue Eigentumswohnungen und Landhäuser entstehen vor allem im Luxussegment. Lässt man den Blick über die Silhouette von Santa Eulària schweifen, ragen überall Kräne in den Himmel. Zahlreiche Großbaustellen mit Luxusapartments am Yachthafen, die bis zu drei Millionen Euro kosten, oder Fünfsternehotels im Zentrum zeigen, in welche Richtung es geht.

Sozialer Wohnungsbau dient inzwischen als Aushängeschild der Politik auf den Balearen – von jeder Schlüsselübergabe veröffentlicht die Regionalregierung Fotos lächelnder Politiker. Aber tatsächlich haben alle Regierungen, ob konservativ oder sozialistisch, den Bau von erschwinglichem Wohnraum jahrzehntelang vernachlässigt. Das rächt sich jetzt.

An den wenigen Projekten auf Ibiza werkeln die Verantwortlichen seit Jahren herum. Wenn sie bezugsfertig sind, dürften manche Bewerber schon im Altersheim leben. Parallel erproben die Politiker verschiedene Modelle, um das Problem zu lindern. So haben sie Eigentümer, die viele Wohnungen besitzen und diese zu Spekulationszwecken leer stehen lassen, ins Visier genommen. Ihnen zahlt die Balearen-Regierung sieben Jahre lang eine Miete, renoviert die Räumlichkeiten und vermietet sie an eine der 1000 Familien, die auf Ibiza auf der Warteliste für eine Sozialwohnung stehen. Oder die Gemeinden überlassen privaten Bauträgern Grundstücke, die diese bebauen und 70 Jahre verwalten sollen. Momentan läuft das Programm „Sichere Mieten“, bei dem das Wohnungsministerium als Bürge auftritt. Eigentümer vermieten an die Regionalregierung, diese subventioniert die Miete mit 30 Prozent, damit die Bevölkerung sich die Wohnung leisten kann. Doch keines der Programme zündet auf Ibiza so richtig.

Die Folgen des Wohnraummangels: hohe Mietpreise im Sommer und kurzfristige Mietverträge. Von Oktober bis April findet man eine Unterkunft, dann muss man raus. Im Sommer zahlen Touristen für Ferienvermietungen zehnmal mehr. Die Wohnungsnot führt auch zu enormem Personalmangel. Auf der Insel fehlen Lehrer, Polizisten, Feuerwehrleute, Ärzte, Beamte, Handwerker und Fachkräfte. Viele derjenigen, die dafür sorgen, dass das Luxusleben auf der Insel weitergeht, machen Überstunden und schlafen in Zeltlagern oder Autos.

Hinzu kommt die Wasserknappheit. Die Ressourcen sind begrenzt, und die rücksichtslose Zurschaustellung von verschwenderischen Privatjets, Superyachten und Riesenpools beunruhigt Teile der Bevölkerung.

Die Versuche der vorherigen sozialistischen Regierung der Balearen, den Verkauf von Immobilien an Ausländer einzuschränken, sind bei der EU bisher nicht auf fruchtbaren Boden gefallen. Noch vor Kurzem hat die Regionalpartei Mes de Mallorca eine neue Initiative in diese Richtung eingebracht. Dabei bereiten weniger ausländische Investoren Probleme, die nach Luxusobjekten suchen. Woran es fehlt, ist bezahlbarer Wohnraum für Familien. Auch Studien des Verbands nationaler und internationaler Makler auf den Balearen zeigen, dass einheimische und ausländische Käufer sich kaum in die Quere kommen.

Außerdem verteilt die spanische Regierung immer noch „Goldene Visa“. Wenn Nicht-EU-Bürger Immobilien für eine halbe Million Euro auf Ibiza erwerben, erhalten sie die Aufenthaltserlaubnis für Spanien und somit die EU. Das lockt vor allem wohlhabende Araber, Chinesen und Amerikaner.

So verändert sich das Image des einstigen Hippie-Paradieses, das Künstler und Individualisten anzog. Ibiza hatte eine Community aus Franzosen, Briten, Niederländern, Schweizern und Deutschen angelockt, die sich hier niederließen oder Ferienhäuser erwarben. Sie renovierten alte Landhäuser liebevoll oder ließen neue von renommierten Architekten bauen. Sie genossen das Flair der entspannten und erschwinglichen Insel.

Inzwischen findet ein Generationenwechsel statt. Die Blütezeit der Achtziger- und Neunzigerjahre gehört der Vergangenheit an. Die Zahl der deutschsprachigen Residenten dürfte auf die Hälfte geschrumpft sein. Das liegt einerseits an den hohen Lebenshaltungskosten. Andererseits teilen nicht alle Erben die Liebe zu Ibiza oder wollen sich den Unterhalt für einen Zweitwohnsitz leisten.

Die deutsche Journalistin Beate Wedekind zog nach mehr als 30 Jahren fort. An der archaischen Landschaft, den einheimischen Nachbarn und dem kosmopolitischen Freundeskreis hänge ihr Herz, aber das „andere“ Ibiza, in dem inzwischen „Respektlosigkeit, Oberflächlichkeit und viel Geld als Messlatte für alles“ regieren, das sei ihr fremd, schreibt sie. Das Image als freie und kreative Hippie-Hochburg wird heute benutzt, um hochkarätige Luxusapartments im individuellen Stil zu verkaufen: So nennt sich ein Gebäudekomplex entsprechend „Hippiements“. Trotzdem bleibt Ibiza für viele ein besonderer Ort. „Ibiza ist eine andere Welt. Es ist entspannter als Mallorca, zehrt noch von der Kreativität und ist einfach wunderbar“, schwärmt Makler Fischer. Auch seine Kollegin Sköries hebt hervor, wie ungezwungen viele Nationalitäten hier miteinander umgehen und leben.

Der lockere Umgang kann Käufern in anderer Hinsicht jedoch Unannehmlichkeiten bereiten. Zwar gelten Immobilien auf Ibiza als sichere Wertanlage. Doch Kaufinteressenten wie Verkäufern raten Fachleute unbedingt, sich professionell beraten zu lassen. So verkleinern sie das Risiko, sich wegen fehlender Genehmigungen oder unseriöser Preisversprechen Ärger einzuhandeln. Denn Schwarzbauten sind auf der Insel keine Seltenheit. Westlich von Beate Wedekinds einfachem Haus hatte der deutsch-rumänische Musikproduzent Michael Cretu einen ganzen Hügel weitläufig bebaut. Allerdings ohne die entsprechende Genehmigung der Baubehörde. Nach jahrelangen Prozessen hat er verloren und musste den Hügel im Naturschutzgebiet in Santa Agnès in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzen. Auch das ist Ibiza.


Stellenangebote

Software Engineers
(m/w/d)

Come for the vision, stay for the team

Wir suchen Softwareentwickler (m/w/d) sowie Projekt- und Teamleiter (jeweils m/w/d), die bereit sind, mit anzupacken—und die Zukunft aktiv mitzugestalten.

Mehr dazu sowie weitere offene Stellen findest du auf unserer Webseite.

yatta.de/careers
Yatta

Auktionen, Kunsthandel und Galerien

Antiquorum AUCTIONEERS SINCE 1974
IN COLLABORATION WITH
MC LUXURY AUCTION

EXPERTENTAGE
Antiquorum, das international führende Uhrenauktionshaus, organisiert regelmäßig Bewertungstage. An diesen Tagen schätzt unser Uhrenexperte Etienne Leménager kostenlos und unverbindlich Ihre Uhren.

15. JANUAR IN DÜSSELDORF
16. JANUAR IN FRANKFURT
17. JANUAR IN MÜNCHEN

Wir bitten um Terminvereinbarung.
+49 (0) 89 215 446 738
munchen@antiquorum.swiss
www.antiquorum.swiss

**2 Günther Uecker Werke** aus Priv.-Sammlung (Nachlass), ein blauer Planet (edle Chromrahmung), s.w. 1 Collage (Friedensangebote) auf Leinwand in Schattenrahmung. ☎ 01632396841

An- und Verkauf

Bordeaux| Burgund| Supertoskaner
Wein-Ankauf von privat
☎ 0151 197 222 33
marco@marco-artwork.com

Reise

Erleben Sie die AMA-zertifizierte Genießer-Küche und tanken Sie Kraft im kleinen familiär geführten Natur-Zeit-Leben Hotel mit Hallenbad, Dampfbad, Sauna im Salzburger Land. Nur 5 Gehmin. zur Skischaukel Großarl-Gastein; alle 15 Min. gratis Skibus von/bis Hotel

**3+1 Nacht gratis:** Anreise 06.01. ab €393,-/P.
**5+1 Nacht gratis:** Anreise 12.01. ab €625,-/P. und Anreise 08.02. ab €745,-/P.
**Gratis Skipass für Kinder** ab 15.03.-06.04. ab 6 Tage (für K <15J) wenn Eltern Skipass kaufen

**NATUR-ZEIT-LEBEN Hotel Kathrin**, Marktstr. 70, A-5611 Großarl, KMA Vermietungs GmbH, Familie Seer, **T +43 (0)6414 292**
**info@hotel-kathrin.at www.hotel-kathrin.at**

Partnersuche und Bekanntschaften

*34jährige Akademikerin* sucht den Mann fürs Leben. Chiffre ZF2500000980 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Stellengesuche

Aufsichträtin
Erfahrene Kauffrau, Schwerpunkte Finanzierung inkl. Börsennotiz, Strategie & Erneuerbare, ist für weiteres AR- oder Verwaltungsrat-Mandat offen. Kontaktaufnahme über:
**Chiffre ZF2500000981 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München**

**Inspirationen und Denkanstöße für die Welt von morgen.**
Jetzt entdecken auf: fazquarterly.de
Frankfurter Allgemeine Quarterly

**Jeden Morgen das Wesentliche wissen.**
F.A.Z. Frühdenker, der Newsletter für Deutschland.
Jetzt anmelden unter **faz.net/faz-fruehdenker**



Frankfurter Allgemeine Zeitung,
05.01.2025, Wert und Wohnen, Seite 31



© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2025.
Alle Rechte vorbehalten.
Frankfurter Allgemeine ARCHIV